

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 135
§ 144

20.10.2021
03.11.2021

RAKENNUSVALVONNAN MAKSUJEN TARKISTUS

Khall 20.10.2021 § 135

*Valmistelija kunnanjohtaja Jari Penttilä puh. 040 680 2202
Arvio kuntastrategian toteutumisen kannalta: positiivinen*

Rakennuslupa taksojen osalta kunnanvaltuusto jätti käsittelemättä tuulivoimaloita koskevan kohdan, koska haluttiin selvittää niihin kohdistuvat kustannukset sekä muiden alueiden kuntien perimät maksut. Todellista kustannuslaskentaa ei ole tehnyt mikään alueen kunta. Kala- ja Pyhäjokilaaksossa hinnoitteluna on käytetty 10.000 €/voimala. Lestijärvellä hintaa korotettiin 8.000 euroon voimalalta. Lestijärven arvio voimalakohtaisesta kustannuksesta rakennusvalvonnan osalta on ollut 3.000 - 5.000 €/voimala. Pienemmillä voimalamäärillä kustannus yhtä voimalaa kohden on korkeampi. Alueellisen hinnoittelun mukaisesti rakennuslupamaksun suuruus 8.000 €/voimala on perusteltu ottaen huomioon myös lupakäsittelystä ja toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset.

Rakennuslupia voidaan hakea myös ennakkolisesti sinä aikana kun kaava on jo hyväksytty, mutta se ei ole saanut lainvoimaa. Tältä osin lupamaksun laskuttaminen on aiheellista pääosin siirtää kaavan lainvoimaisuuteen. Kuulutusten yms. lupapäätöksen valmistelutoimenpiteiden johdosta syntyvien kustannusten kattamiseksi ennakkolisesta rakennuslupapäätöksestä laskutetaan päätöksen yhteydessä 1.000 € myönnettyä lupaa kohden.

Toinen huomioon otettava mahdollisuus energian tuotannon rakennuslupamaksujen osalta on aurinkovoimalat. Suomessa on suunnitteilla suuria, jopa useiden satojen hehtaarien suuruisia, aurinkovoimaloita. Myös Halsualla on siihen soveltuvia alueita. Käytössä on paneelien pinta-alaan sidottuja rakennuslupamaksuja. Esim. Seinäjoella peritään 0,5 €/paneelin m² yli 5.000 m² osalta ja 1.000-5.000 m² osalta 3.000 €/kenttä.

Kjoht:

Kunnanjohtaja esittää edelleen kunnanvaltuustolle ehdotettavaksi, että rakentamisesta perittäviin lupamaksuihin lisätään seuraavat:

Yli 1 MW Tuulivoimalan rakennuslupamaksu on 8.000 €. Mikäli siihen haetaan ennakkollista lupapäätöstä ennen kaavan lainvoimaisuutta, peritään siitä lupapäätöksen yhteydessä 1.000 €/voimala ja kaavan saatua lainvoiman peritään loppusumma 7.000 €/voimala.

Enintään 1 MW tuulivoimalan rakennuslupamaksu on 1.000 €.

Aurinkovoimaloiden paneeleiden kokoon perustuva rakennuslupamaksu on

1.000-5.000 m²

3.000 €/kenttä

yli 5.000 m²

0,5 €/m²

Päätös:

Asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

Khall 03.11.2021 § 144 *Valmistelija kunnanjohtaja Jari Penttilä puh. 040 680 2202*

Rakennuslupamaksujen perusteena tulee käyttää suosituksen mukaan rakennusvalvonnasta aiheutuvien kustannusten kattamista.

Suuren tuulivoimalan rakennuslupamaksun osalta kustannukset ovat Lestijärven kunnasta saadun tiedon mukaan 3.000-5.000 €/voimala. Laskennallisesti lupakäsittelyn hinta siitä on noin 500-1.500 €/voimala. MRL 201a 2 mom §:n mukaisen ennakkoluvan maksuista on käytäntönä, että lupamaksusta peritään osa ennakkoluvan saatua lainvoiman ja loput kaavoituksen saatua lainvoiman tai viimeistään rakennustoimenpiteisiin ryhdyttäessä.

Kunnalla on mahdollisuus sopia maksujen aikataulusta. Toisaalta kunnalla on velvollisuus palauttaa maksu joko kokonaan tai vähintään 50 %, mikäli kaavoitus ei saa lainvoimaa tai luvan kohde ei muuten toteudu.

Aurinkovoimaloiden osalta tilanne on vielä keskeneräinen koko maassa. Yleisin käytäntö on, että siitä peritään toimenpidelupamaksu ja sen lisäksi tietty euromäärä aurinkopaneelin neliometriä kohden. Lisäksi kunnissa ja kaupungeissa mietitään korkeimman mahdollisen maksun suuruutta. Esim Kalajoella aurinkovoimalaoiden lupamaksu on 150 € + 0,2 €/paneelin m². Suurimpien aurinkovoimalaoiden (suurin tiedossa oleva hanke on 300 ha) osalta tällainen hinnoittelu on kuitenkin kohtuuton ilman ylärajaa.

Perustelut esitettävälle taksoille

Yleisperusteena kaikkiin rakennuslupamaksuihin on se, että niiden olisi katettava lupakäsittelystä ja tarkastuskäynneistä yms. rakennusvalvonnasta aiheutuneet kustannukset. Ylisuurten lupamaksujen osalta asiakkaalla on oikeus vaatia maksun alentamista kunnalta. Täten kunta ei voi rahastaa lupamaksujen suuruudella.

Aurinkovoimaloiden osalta on käytössä malli, missä pohjana on 150 €:n perusmaksu, minkä lisäksi peritään paneelien kokoon perustu-

vaa pientä hintaa. Käytännössä on tullut vastaan se, että taksan kaavamainen soveltaminen olisi johtanut asiakkaan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Enimmäismäärä on sen johdosta päätettävä.

Tuulivoimaloiden osalta rakennuslupamaksuksi on esitetty 8.000 €. Se kattaa lupakäsittelystä ja toteuttamisvaiheen rakennustarkastuksen toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset. Lupamaksun suuruus on samassa tasossa naapurikuntien lupamaksujen kanssa.

Ennakollisen rakennusluvan osalta esitetään 1.000 €/voimala, mikä kattaa pelkän lupakäsittelyn kustannukset, mitkä ovat 500-1.500 €/lupa. Ennakollisen rakennusluvan ongelmana on lupamaksun palauttamisen mahdollisuus, mikäli kaava ei saa lainvoimaa. Tämän johdosta luvan maksuosuus on pieni lupakäsittelyn yhteydessä ja loput maksetaan siinä vaiheessa kun rakennustöihin ryhdytään.

Enintään 1 MW tuulivoimaloiden osalta on kyse yksityisten omista yksittäisistä tuulivoimaloista, mitkä eivät vaadi sähkönsiirron tms. osalta suuria maastotöitä tms. Kokoluokaltaan ko. tuulivoimalat ovat myös huomattavasti pienempiä kuin tuulivoimapuistojen voimalat. Työn osuus on tällöin huomattavasti pienempi kuin tuulipuistojen osalta.

Ennakollisten rakennuslupien johdosta on todennäköistä, että lupaehtoja tulee teknisen kehityksen vuoksi muuttaa siinä vaiheessa, kun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Nykyisessä rakennuslupataksassa on määritetty maksuksi 50 % kulloisenkin rakennusluvan hinnasta. Lupien uusintakäsittelystä ei aiheudu kustannuksia samassa suhteessa kuin lupakäsittelyn ensimmäisessä vaiheessa. Muiden kuin tuulivoimaloiden rakennuslupien osalta jatketaan käytännössä entistä menettelyä hinnoittelun osalta.

Kjoht:

Kunnanjohtaja esittää edelleen kunnanvaltuustolle ehdotettavaksi, että rakentamisesta perittäviin lupamaksuihin lisätään seuraavat:

Aurinkovoimalat	150 € + 0,2 €/paneelin m ² kuitenkin enintään 30.000 €
Tuulivoimalat yli 1 MW - ennakkolupamaksu MRL 201a § luvan myöntämisen yhteydessä 1.000 €/voimala ja loput 7.000 € ennen rakentamistöiden aloittamista	8.000 €/voimala

Tuulivoimalat enintään 1 MW

500 €/voimala

Myönnetyn luvan voimassaolon pidentäminen töiden aloittamiseksi ja työn loppuunsaattamiseksi sekä asetetun määräajan tai lupaehtojen muuttaminen tai muu rakennusluvan muuttaminen.

50 % alkuperäisen luvan hinnasta tai enintään 500 €/rakennus

Päätös:

Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.